

SUKUPOLVENVAIHDOKSEN SUUNNITTELU KOSKELAN MAATILALLA

Kimmo Laine

Opinnäytetyö
Huhtikuu 2012

Maaseutuelinkeinojen koulutusohjelma
Luonnonvara- ja ympäristöala



JYVÄSKYLÄN AMMATTIKORKEAKOULU
JAMK UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Tekijä(t) LAINE, Kimmo	Julkaisun laji Opinnäytetyö	Päivämäärä 03.04.2012
	Sivumäärä 27	Julkaisun kieli Suomi
	Luottamuksellisuus () saakka	Verkkojulkaisulupa myönnetty (X)
Työn nimi SUKUPOLVENVAIHDOKSEN SUUNNITTELU KOSKELAN MAATILALLA		
Koulutusohjelma Maaseutuelinkeinojen koulutusohjelma		
Työn ohjaaja(t) AUER, Jaana		
Toimeksiantaja(t) KOSKELA, Olavi		
<p>Tiivistelmä</p> <p>Maaseudun elinvoiman sekä maatalouden jatkuvuuden takaamiseksi ovat onnistuneet sukupolvenvaihdokset elintärkeitä. Onnistuneella sukupolvenvaihdoksella taataan luopujalle riittävä korvaus maatilasta sekä turvattu eläkkeelle siirtyminen. Jatkaja puolestaan saa elinvoimaisen yrityksen hoitaakseen ja hyvät lähtökohdat maatalan hoitamiseen, kehittämiseen sekä luopujan elämäntyön jatkamiseen. Heikosti suunniteltu ja toteutettu sukupolvenvaihdos voi vaarantaa taloudellisesti niin luopujan kuin jatkajan. On kaikkien etujen mukaista, että sukupolvenvaihdos toteutetaan järkeä ja aikaa käyttäen.</p> <p>Opinnäytetyö käsittelee maatalan sukupolvenvaihdosta keskisuurella satakuntalaisella maatilalla. Työn tilaaja oli Koskelan maatila ja sen isäntä Olavi Koskela. Maatilalla oltiin toteuttamassa lähivuosina sukupolvenvaihdosta, jossa tilanpitoa jatkaa nykyisen viljelijän siskonpoika. Sukupolvenvaihdos on mahdollista toteuttaa monin eri tavoin. Opinnäytetyössä käsitellään vaihdosta niin maatalousyhtymän perustamisen, suoran kaupan kuin lahjoittamisen kannalta. Perintönä tilaa ei ole järkevä siirtää, koska kyseessä ei ole lähisukulainen, joten tämä näkökulma jää vähälle huomiolle. Tavoitteena opinnäytetyöllä oli valottaa kuhunkin vaihtoehtoon liittyviä erityispiirteitä, erityisesti taloudellisia sekä verotusteknisiä seikkoja. Tavoitteena ei ollut löytää yhtä selkeää vastausta vaan, auttaa tilaajaa eri vaihtoehtojen vaikutusten ymmärtämisessä.</p> <p>Koskelan maatilalla tuotannon jatkaminen yhtymämuodossa ei ole perusteltua, sillä ei saada aikaan mitään uutta. Sukupolvenvaihdos on todennäköisesti järkevintä toteuttaa suoran kaupan ja lahjan yhdistelmänä, jolloin kauppahinta voidaan sopia kaikkia osapuolia miellyttäväksi. Verottajalta tulee pyytää ennakkopäätös kaupasta ennen sen toteuttamista.</p> <p>Opinnäytetyön tuloksia ja johtopäätöksiä voidaan sellaisenaan soveltaa vastaavissa tilanteissa muilla mautiloilla.</p>		
Avainsanat (asiasanat) Sukupolvenvaihdos, maatila, luopumistuki, nuorenviljelijän aloitustuki,		
Muut tiedot		



Author(s) LAINE, Kimmo	Type of publication Bachelor's Thesis	Date 03.04.2012
	Pages 27	Language Finnish
	Confidential () Until	Permission for web publication (X)
Title GENERATION CHANGE AT KOSKELA'S FARM		
Degree Programme Degree Programme in agriculture and rural Industries		
Tutor(s) AUER, Jaana		
Assigned by KOSKELA, Olavi		
<p>Abstract</p> <p>To guarantee the vitality of the countryside and continuation of farming, it is crucial to be able to execute proper generational changes on farms. A well executed generational change ensures adequate compensation for the transferor of a farm, and a secure retirement. The Successor gets a viable company to care for and a good basis for managing the farm. A Poorly designed and implemented generational change can jeopardize economically both the transferor and the successor. It is in everyone's interest that the change of generation is carried out using common sense and time.</p> <p>The thesis deals with a medium-sized farm in Satakunta. The client is Koskela's farm and its owner Olavi Koskela. In a few years the farm will execute generational change and the farmer's nephew will extend the existing farming operations. The generational change can be executed in various ways. This thesis deals with the exchange thought the establishment of an agricultural group, direct trade or donation. Heritage is not a sensible move, because the successor is not a close relative, so this perspective is neglected. The aim of the thesis is to shed light on each option, special features, in particular financial and tax technical issues. The goal is not to find a clear answer, but to help the commissioners understand the impact of the various options.</p> <p>To start farming in group form is not reasonable; it does not bring anything new. The generational change is probably best to execute as a combination of direct trade and donation, in which case the purchase price can be negotiated satisfactory for all parties. The tax authorities must be consulted before the trade. The results and conclusions of the thesis can be directly applied in similar situations in other farms.</p>		
Keywords Generational change, young farmer's starting aid, farm		
Miscellaneous		

SISÄLTÖ

1. JOHDANTO	3
2. SUKUPOLVENVAIHDOKSEN ENNAKOINTI JA SUUNNITTELU.....	4
2.1 Lähtökohdat.....	4
2.1.1 Maatila.....	4
2.1.2 Maatila.....	4
2.1.3 Luopuja.....	4
2.1.4 Jatkaja.....	4
2.2 Suunnittelu	5
2.3 Mahdolliset tuet	5
2.3.1 Nuoren viljelijän aloitustuki	5
2.3.2 Luopumistuki	6
3. RATKAISUMALLIT	7
3.1 Maatalousyhtymä.....	8
3.1.1 Yleistä maatalousyhtymästä	8
3.1.2 Vaikuttavat tekijät	8
3.1.3 Verotus	10
3.1.4 Kannattavuus.....	11
3.2 Kauppa käypään hintaan	11
3.2.1 Vaikuttavat tekijät	12
3.2.2 Käyvän hinnan määrittäminen	13
3.2.3 Verotus	16
3.2.4 Kannattavuus.....	17
3.3 Lahja.....	17
3.3.1 Yleistä lahjasta.....	17
3.3.2 Vaikuttavat tekijät	17
3.3.3 Verotus	18
3.3.4 Kannattavuus.....	20
3.4 Lahjanluonteinen kauppa	21
4. TARKASTELU KOSKELAN MAATILAN KANNALTA.....	21

5. JOHTOPÄÄTÖKSET.....	25
LÄHTEET.....	28
LIITTEET:	30
Liite 1. – Laskelma Koskelan maatalan yrittäjätulosta nuoren viljelijän aloitustukea varten.....	30
TAULUKKO 1. Koskelan tilan varallisuus.....	15
TAULUKKO 2. Lahjaverotus - 1. veroluokka, lahja annettu 1.1.2009 tai sen jälkeen ..	19
TAULUKKO 3. Lahjaverotus - 2. veroluokka, lahja annettu 1.1.2009 tai sen jälkeen ..	19
TAULUKKO 4. Huojennuksen vaikutus Koskelan maatalan arvoon lahjaverotuksessa	22
TAULUKKO 5. Esimerkkejä lahjaveron muodostumisesta.....	23
TAULUKKO 6. Koskelan maatalan yrittäjätulo.....	24

1. JOHDANTO

Sukupolvenvaihdos yrityksessä on aina monimutkainen ja vaikea asia. Näin on erityisesti maatilojen suhteen. Maatila ei ole luopujalle ainoastaan työpaikka, vaan maatila pitää sisällään pellot, metsät, koneet ja laitteet sekä usein myös kodin ympäristöineen. Kaiken minkä eteen on tehty vuosia töitä.

Sukupolvenvaihdoksella tarkoitetaan yleensä yrityksen siirtämistä samaan perhepiiriin kuuluivalle henkilölle siinä tarkoituksessa, että tämä jatkaa yritystoiminnan harjoittamista (Juusela & Tuominen 2010, 6).

Sukupolvenvaihdosten määrä maatiloilla on jatkuvasti pienentynyt. Syinä tähän ovat maatalouden rakennemuutos, heikko kannattavuus ja tulevaisuudennäkymät. Maatalouden jatkamiseen halukkaiden määrä vähenee, minkä tuloksena tiloista syntyy kaupunkilaisomistajien metsätiloja ja vapaa-ajan viettopaikkoja. (Stenlund 2003, 90.)

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää, mitkä ovat eri vaihtoehdot sukupolvenvaihdoksen toteuttamiseksi Koskelan maatilalla ja mitä erilaisia vaikutuksia sekä osallisiin että maatilaan vaihtoehtoilla on. Erityisesti käsitellään taloudellisia sekä verotuksellisia näkökulmia. Sukupolvenvaihdokseen liittyy runsaasti tunteita, ja siinä liikutellaan mahdollisesti hyvinkin suuria rahamääriä, ja siksi sukupolvenvaihdos on syytä suunnitella ja toteuttaa huolellisesti. Tavoitteena ei kuitenkaan ollut yhden ainoan ja oikean tavan osoittaminen, vaan vaihtoehtojen kartoittaminen sekä niihin liittyvien piirteiden selvittäminen.

Taustatietona tutkittiin sukupolvenvaihdoksiin liittyvää kirjallisuutta ja tukimateriaaleina käytettiin aiheesta tehtyjä opinnäytetöitä sekä verottajan oppaita. Teoriatietoja hyväksikäyttäen pyrittiin selvittämään, mitkä ovat tärkeimmät Koskelan tilaan vaikuttavat seikat ja mitkä ovat niiden vaikutukset.

2. SUKUPOLVENVAIHDOKSEN ENNAKOINTI JA SUUNNITTELU

2.1 Lähtökohdat

2.1.2 Maatila

Tässä työssä käsiteltävä maatila sijaitsee Pohjois- Satakunnassa, Porin kunnan alueella. Tilalla viljellään tällä hetkellä pääasiassa kauraa sekä nurmia. Tilalla on peltopinta-alaa käytettävissä noin 32 ha, josta vuokrattua on 15 ha. Koko alalle on tilatukioikeus.

Tilalla on omat koneet peltotöihin sekä kaksi traktoria. Navettarakennuksia on kaksi kappaletta, mutta ne ovat tällä hetkellä tyhjillään ja rakenteiltaan melko huonokuntoisia. Tilaan kuuluu myös asuinrakennus, joka on tilan nykyisen isännän käytössä.

Tilalla on myös jonkin verran metsää, mutta ne jäävät tässä vaiheessa vanhan isännän omistukseen, eivätkä siis kuulu tämän selvityksen piiriin.

2.1.3 Luopuja

Tilan nykyinen isäntä on yksin elävä 65-vuotias mies, joka on hoitanut tilaa pitkään. Kuluvana vuonna hänelle on alettu maksaa MYEL- vanhuuseläkettä Maatalousyrittäjien eläkelaitoksesta. Luopumistukeen (ks. luku 2.3.2) hänellä ei siis enää ole mahdollisuutta. LFA-tuen (luonnonhaittakorvaus) maksaminen tilalle lopetetaan kuluvana keväänä, koska tilallinen täyttää 65 vuotta. Ympäristötukisopimusta on jäljellä vielä yksi vuosi.

2.1.4 Jatkaja

Jatkaja on 25-vuotias mies, jolla on maatalousalan koulutus. Hän ei ole verotusteknisesti luopujan lähisukulainen vaan sisarenpoika, näin ollen tilan siirtäminen hänelle ei ole perinnön kautta järkevää, korkeampien perintöveroprosenttien vuoksi. Jatkajalla ei ennestään ole maatalousalan yrityksiä eikä hän ole niissä osallisena. Hänellä on siis mahdollisuus saada nuoren viljelijän aloitustukea. (ks. luku 2.3.1)

2.2 Suunnittelu

Kuten Immonen ja Lindgren (2009) toteavat sukupolvenvaihdokseen liittyy paljon tunnetta, asenteita ja jopa ennakkoluuloja. Osapuolten välinen luottamus on tärkeää, mutta yhtä lailla omistajanvaihdos koettelee yrityksen sidosryhmien luottamusta toiminnan jatkuvuuteen.

Tärkeintä on suorittaa tilan sukupolvenvaihdos ilman, että tilan maksukyky vaarantuu. Lisäksi on muistettava, että väistynyt isäntä luopuu taloudellisten hyödykkeiden lisäksi myös elämäntyöstään. Suunnittelussa Koskelan tilalle lähdettiin liikkeelle siitä, että tavalla tai toisella luopuja tulee olemaan jatkossakin mukana tilan toiminnassa. Jatkajalle on suureksi hyödyksi, että käytettävissä on vanhemman sukupolven kokemus ja tieto-taito. Oman lisänsä suunnitteluun toi myös se, ettei tilaa siirretä isältä pojalle, jolloin tilan omaisuutta voitaisiin siirtää perintönä, vaan sisarenpojalle, jota ei katsota lähisukulaiseksi perintöverotuksessa. Omistajanvaihdoksen yhteydessä ei toteuteta tuotannollisia investointeja, vaan tilaa tullaan jatkamaan viljatilana ja samassa laajuudessa.

2.3 Mahdolliset tuet

Maatilan sukupolvenvaihdokseen on saatavissa erilaisia tukia. Näiden tukien vaikutus kannattavuuteen voi olla hyvin merkittävä ja mahdollisuudet tukien saamiseen on tarkoin tutkittava. Tukea voidaan myöntää niin jatkajalle kuin luopujalle, kunhan vaatimukset täyttyvät.

2.3.1 Nuoren viljelijän aloitustuki

Aloittaessaan maatilan hoidon, nuori viljelijä on oikeutettu nuoren viljelijän aloitustukeen tietyin ehdoin.

- Nuoren on aloitettava viljely ensimmäistä kertaa
- Hakijan on oltava hakemuksen vireille tullessa alle 40-vuotias
- Maatalouden yrittäjätulon on oltava vähintään 25 prosenttia hakijan kaikkien säännöllisesti saamien tulojen yhteismäärästä
- Tuen myöntäminen edellyttää, että hakijalla on riittävä ammattitaito maatalouden harjoittamiseen. (Maaseutuvirasto 2010.)

Nuoren viljelijän aloitustukea voidaan myöntää kahden eri tukitason mukaisesti:

a) Jos tilalta saatava maatalouden yrittäjätulo on vähintään 17 000 euroa, voidaan avustusta myöntää enintään 35 000 euroa ja korkotukea enintään 20 000 euroa sekä enintään 15 000 euroa lisäkorkotukea.

b) Aloitustukena voidaan myöntää enintään 5 000 euroa avustusta ja korkotukilainan korkotukea enintään 20 000 euroa hakijalle, jonka tilalta kertyy maatalouden, muun yritystoiminnan ja metsätalouden yrittäjätuloa vuosittain yhteensä vähintään 15 000 euroa. Yrittäjätulosta vähintään 10 000 euroa on tultava maataloudesta. Muun yritystoiminnan yrittäjätuloissa huomioidaan tilalla ja tilan maatalouden tuotantovälineillä harjoitettu muu yritystoiminta.

Korkotuella tuetun lainan enimmäismäärä voi olla enintään 80 prosenttia hyväksyttävistä kustannuksista, kuitenkin yhteensä enintään 150 000 euroa. (Maaseutuvirasto 2010.)

Tilanpito katsotaan aloitetuksi kun hakija on saanut hallintaansa maatilán tai osan siitä, jolla hän on saavuttanut tai voi saavuttaa vähintään 10.000 euron maatalouden yrittäjätulon (Varsinais- Suomen ELY- keskus 2010, 5.)

Yrittäjätulo lasketaan maataloudesta saatavista tuotoista vähentämällä maatalouden kohdistuvat muuttuvat ja kiinteät kulut, poistot ja velkojen korot. Viljelijän omaa palkkaa ei oteta huomioon. (Varsinais- Suomen ELY- keskus 2010, 6).

Aloitustukea voidaan myöntää maatalousyrittäjälle, jolla on vähintään kolmen vuoden työkokemus maataloudesta sekä tuen kohteena olevan yritystoiminnan harjoittamisen kannalta tarkoituksenmukainen vähintään 20 opintoviikon tai 30 opintopisteen koulutus, johon on sisältynyt vähintään 10 opintoviikkoa tai 15 opintopisteen verran taloudellista koulutusta (A 30.4.2008/299 § 4).

2.3.2 Luopumistuki

Luopumistuki turvaa maatalousyrittäjän toimeentuloa ennen vanhuuseläkeikää silloin, kun yrittäjä toteuttaa sukupolvenvaihdon tai luovuttaa pellot lisämaaksi.

Luopumistukeen ovat oikeutettuja viljelijät ja poronhoitajat, jotka pysyvästi lopettavat maataloustuotannon tai porotalouden harjoittamisen ennen varsinaista eläkeikää. Luopumistuki nykymuotoisena on voimassa vuoden 2014 loppuun. (Maatalousyrittäjien eläkelaitos 2012a.)

Viljelijä voi saada luopumistuen luovuttamalla pellot ja tuotantorakennukset sukupolvenvaihdoksessa tilanpitoa jatkavalle. Luopuminen voi myös tapahtua myymällä pellot lisämaaksi toiselle viljelijälle.

Luopujan on pitänyt harjoittaa maataloutta ennen luopumista viimeiset kymmenen vuotta sekä olla MYEL-vakuutuksessa vähintään viimeiset viisi vuotta. Luopujalla ei ole oikeutta luopumistukeen, mikäli hän saa MYEL- tai KELA:n mukaista toistaiseksi myönnettyä eläkettä. Luopuja sitoutuu luopumisen yhteydessä lopettamaan pysyvästi maatalouden harjoittamisen sekä metsätalouden hankintatyöt. (Maatalousyrittäjien eläkelaitos 2012b.)

Luopumistuen perusmäärä lasketaan vakuutusajan MYEL-työtuloista. Perusmäärä on samansuuruinen kuin täysi MYEL-työkyvyttömyyseläke olisi luopumisen tapahtuessa. Luopumistuen täydennysosa on yhtä suuri kuin luopujan kansaneläke olisi. Täydennysosan määrään vaikuttavat luopujan muut eläkkeet ja korvaukset sekä perhesuhteet. Jos luopumistuen saajalle myönnetään muu eläke, täydennysosa lakkautetaan muun eläkkeen alkamisajankohdasta lukien. (Maatalousyrittäjien eläkelaitos 2012b.)

3. RATKAISUMALLIT

Luvuissa 3.1-3.4 on esiteltynä neljä eri vaihtoehtoa sukupolvenvaihdoksen toteuttamiseksi Koskelan maatilalla. Näistä käsitellään tärkeimmät seikat, joita tulee ottaa huomioon kussakin vaihtoehdossa, verotukselliset seikat sekä niiden vaikutukset tilan kannattavuuteen. Lisäksi sivutaan myös kunkin vaihtoehdon vaikutusta osallisten omaan talouteen.

3.1 Maatalousyhtymä

3.1.1 Yleistä maatalousyhtymästä

Suomessa maatilataloutta harjoitetaan pääsääntöisesti ammatinharjoittajina, jotka rinnastetaan luonnollisiin henkilöihin. Jos ammatinharjoittajia on kaksi tai enemmän ja he harjoittavat yhdessä maatilataloutta, syntyy yhtymä. (Maatilayrityksen yhtiöittäminen 2007, 6).

Maatalousyhtymän perustaminen on yksi tapa ottaa jatkaja mukaan maatilalan hoitoon ilman suuria rahallisia satsauksia. Osuus tilasta voidaan siirtää jatkajan nimiin joko kauppana, perintönä, lahjana tai näiden yhdistelmänä. Tällöin kyseessä on vaiheittainen sukupolvenvaihdos. Jatkajan osuutta yhtymässä voidaan jatkossa kasvattaa. Jatkaja voi ostaa tai hänelle voidaan luovuttaa lisää osuutta yhtymästä.

Jos tällainen vaiheittainen sukupolvenvaihdos toteutetaan, vaaditaan Maatalousyrittäjien eläkelaitoksen (2012, a) tukiehdossa että, yhteisesti omistetulta maatilalta saatava yritystulo on vähintään 50 000 euroa vuodessa ja luovutuksensaajalle luovutettavan tilakokonaisuuden yritystulo on luovutusta seuraavien viiden vuoden ajan vähintään 25 000 euroa kutakin luovutuksensaajaa tai luovutuksensaajana olevaa avioparia kohden ja vähimmäispoistot 5 000 euroa vuodessa.

Käytännössä tämä edellyttää maatilalta tiettyä kokoluokkaa ja tulos tasoa. Yhtymää ei voi perustaa kaikkein pienimmistä tiloista.

3.1.2 Vaikuttavat tekijät

Maatalousyhtymä on varteenotettava ratkaisu mikäli osalliset haluavat jatkaa tilan hoitoa yhdessä. Yhtymässä on myös mahdollista siirtää vastuuta ja tilan omaisuutta jatkajan tai jatkajien nimiin pienissä erissä. Tämä mahdollistaa luopujalle kivuttoman tavan jättää tila vähitellen ja toisaalta mahdollistaa sen, että jatkaja saa rauhassa opetella tilan hoitoa.

Tällaisen yhtymän tukikelpoisuus peltotukien osalta tulee täytettyä, mikäli yksi yrittäjistä on hakuehdot täyttävä. Harjoitettaessa tuotantoa useamman henkilön toimesta yhdessä tai yhteisömuodossa on kansallisten tukien osalta vähintään yhden viljelijän,

yhtiömiehen, jäsenen tai osakkaan oltava ikää ja MYEL-vanhuuseläkettä koskevat edellytykset täyttävä luonnollinen henkilö, joka itse harjoittaa maa- tai puutarhataloutta (Hakuopas 2012, 15.)

Näin ollen yhtymämuodossa luopujan/luopujien on mahdollista olla aktiivisesti osallisena maatilan hoidossa yli 65-vuotiaaksi, vaikka hän saisikin MYEL- eläkettä. Joskin maatalousyhtymästä saatavat tulot saattavat vaikuttaa maksettavan eläkkeen määrään.

Jotta yhtymämuotoisessa toiminnassa maatilan kehittäminen säilyisi osakkaille mielekkäänä, on syytä turvata maa- ja irtainomaisuuden säilyminen yrittäjien hallinnassa. Osakkaiden kesken on varauduttava äkillisiin tilanteisiin, jossa yksi tai useampi osakas joutuu jostakin syystä luopumaan toiminnasta. Näitä tilanteita varten on syytä olla olemassa kirjalliset sopimukset, joiden nojalla muut osakkaat voivat halutessaan ostaa toiminnasta ulosjäävien osuudet ennen ulkopuolisia. Myös perintöasioihin on syytä paneutua. Koko yhtymän toiminta saattaa vaarantua, mikäli yhtymän omaisuus ja päätäntävalta jakaantuu liian suureen osaan tai osallisille, joilla ei ole mielenkiintoa toiminnan jatkamiseen.

Kaikista toimintaan liittyvistä seikoista on syytä tehdä kirjalliset sopimukset, kun perustamisvaiheessa on saavutettu yhteinen näkemys asioista. Hyvä sopimus on sellainen, ettei sitä tarvitse kaivaa esille. Yhteisymmärryksen merkitys on suuri yhteenliittymissä, joissa osakkaat ovat henkilökohtaisesti vastuussa varoista ja veloista. Laki ei näissä edellytä kirjallista yhtiösopimusta. (Maatilayrityksen yhtiöittäminen 2007,93.)

Maatilakiinteistöön sisältyy yleensä maatalous-, metsätalous- ja yksityisomaisuutta, joten yhtymän suunnittelussa tulee miettiä, mitä omaisuutta on järkevää siirtää perustettavalle yhtymälle. Yhtymän omaisuuden valinnassa täytyy ottaa huomioon varainsiirtoverolaki (L 29.11.1996/931 § 4) jonka mukaan veroa on suoritettava kiinteistön luovutuksesta avoimeen yhtiöön, kommandiittiyhtiöön, osakeyhtiöön tai muuhun yhteisöön osaketta tai osuutta vastaan taikka muuna pääoman sijoituksena sekä saannosta, joka perustuu yhteisön purkautumiseen, yhtiömiehen yksityisottoon tai muuhun varojen jakoon.

3.1.3 Verotus

Yritystoimintaa voidaan verotuksellisesti harjoittaa yksityisenä eli luonnollisena henkilönä, yrittäjäpuolisoina, verotusyhtymänä, kuolinpesänä, elinkeinoyhtymänä (avoin yhtiö, kommandiittiyhtiö), yhteisönä (muun muassa osakeyhtiö, osuuskunta ja yhdistys) tai yhteisetuutena (esimerkiksi yhteismetsä ja kalastuskunta). (Maatilayrityksen yhtiöittäminen 2007,18.)

Tällaisen kyseessä olevan, suhteellisen pienen maatilán, jonka toiminnassa olisi mukana vain kaksi henkilöä, tilán hoito toteutettaisiin todennäköisimmin verotusyhtymänä, joten verotusta tarkastellaan lähinnä verotusyhtymán näkökulmasta.

Verotusyhtymán muodostaman taloudellisen kokonaisuuden varat, tulot ja menot kootaan verotusyhtymán nimissä tehtävälle veroilmoitukselle. Kaikki toimintaan kohdistuvat menot vähennetään verotusyhtymällä, kuten myös kaikki toiminnan tulot kootaan verotusyhtymälle. Verotusyhtymälle lasketaan toiminnan kokonaisverotettava tulo tulolähteittäin. Verotusyhtymällä voi olla maatalouden tulolähde (maatalous; Maatilatalouden tuloverolaki) ja henkilökohtainen tulolähde (niin sanotut muut tulot; Tuloverolaki). Mikäli verotusyhtymälle muodostuu elinkeinotoiminnan tulolähde (ammatti- ja liiketulot; laki elinkeinotulon verottamisesta), verotetaan joko elinkeinotoiminnan tulolähde erikseen tai koko kokonaisuus elinkeinoyhtymänä. (Maatilayrityksen yhtiöittäminen 2007, 19,25.)

Yhtymán perustamista harkittaessa on selvitettävä sen verovaikutukset. Korostettakoon erikseen, että jokaisen verovelvollisen osalta yhtymán edullisuus tai haitallisuus riippuu yksilöllisestä tilanteesta. Mitään valmiita yksittäiseen tapaukseen soveltuvia ratkaisumalleja ei ole olemassa. (Stenlund 2003, 107- 108.) Maatalousyhtymässä jokaiselle osakkaalle tulee laskea oma verosuunnitelma, koska henkilökohtaiseen verotukseen vaikuttavat myös muut tulot, varallisuus, ym.

Verotusyhtymässä tulonlähteiden tulo jaetaan edelleen yhtiömiehille heidän teemmäänsä yhtiösopimukseen perustuen, minkä jälkeen tulo jaetaan edelleen osakkaitten pääoma- ja ansiotulo-osuuksiin tulolähteiden nettovarallisuuteen perustuen. Kivirannan (2012) mukaan verotusyhtymälle vahvistetut maatalouden puhdas tulo tai tappiollinen puhdas tulo jaetaan osakkaille niiden osuuksien mukaan, jotka heillä on

yhtymän puhtaisiin tuloihin tai tappiollisiin puhtaisiin tuloihin (TVL 15.2 §). Tappiotkin siis jaetaan osakkaille. Osakkaiden omistusosuuksien lisäksi maatalouden puhtaan tulon tulo-osuuksien määrittämiseen vaikuttaa merkittävästi osakkaiden työpanos. (Kiviranta 2012.)

Omaisuuksien luovutuksiin liittyvät verotukselliset seikat ovat yleensä tapauskohtaisia ja niistä tulee aina pyytää verottajalta ennakkopäätös ennen varsinaisia toimenpiteitä. Näin pystytään ennakoimaan tulevat veroseuraamukset ja säästyään ikäviltä yllätyksiltä.

3.1.4 Kannattavuus

Toimiminen yhtymämuodossa ei tuo maatalouteen merkittäviä etuja. Mikäli maatalouden harjoittaminen yksityisesti on kannattavaa, on se sitä todennäköisesti myös yhtymämuodossa. Sama pätee myös kannattamattomiin maatilayrityksiin, maatilasta ei saa kannattavaa muuttamalla se yhtymäksi. Toteutettaessa vaiheittainen sukupolvenvaihdos merkitsee se yleensä sitä, että tulolähteestä maksettava valtion ansiotulon tulovero alentuu, koska maatalouden verotettava tulo jaetaan verotettavaksi aiempaa useamman tulona (Kiviranta 2012).

Stenlund toteaa (2003, 122) että yhtymämuodon käyttäminen sukupolvenvaihdoksessa rajoittaa järjestelyjen keinovalikoimaa ja saattaa erityisesti luovuttajan kannalta tulla verotuksellisesti epäedulliseksi.

3.2 Kauppa käypään hintaan

Suorassa kaupassa tilan omistus siirtyy jatkajan nimiin tiettyä rahasummaa vastaan. Kaupasta on kysymys, kun tilasta maksettava hinta on yli 75 % käyvistä arvosta. (Koi-vunen 2001, 12.)

Kauppa käypään hintaan on yksi selkeimmistä tavoista suorittaa maatilalla sukupolvenvaihdos. Tämä tarkoittaa sitä, että maatila myydään jatkajalle käyvään arvoon, jolloin verotusta ei toimiteta perintö- ja lahjaveron perusteella.

3.2.1 Vaikuttavat tekijät

Kaupan suunnittelu lähtee liikkeelle tilan käyvän arvon määrittämisestä. Kauppahinta on aina myyjän ja ostajan välinen kompromissi. Sukupolvenvaihdoksissa ei yleensä edes pyritä saamaan tilasta markkinahintaa, vaan hinta määräytyy tilan tuotannollisen arvon sekä jatkajien resurssien perusteella. Kauppahinnassa tulee ottaa huomioon ainakin seuraavat seikat:

- Verottajan käypä arvo tilasta
- Tilan velat
- Myyjien rahoitustarve
- Tilan maksuvalmius (Maatilan sukupolvenvaihdoksen opas, 2011.)

Stenlund (2003, 90- 91) korostaa maatilan talouden merkitystä sukupolvenvaihdoksen suunnittelussa. Sukupolvenvaihdoksella turvataan maatilan tulevaisuuden toiminta, joten toimenpiteiden suunnittelussa tulevan kannattavuuden ja maksuvalmiuden tulee olla ensisijainen päätöksiin vaikuttava tekijä. Tavoitteena on pyrkiä luovuttajan ja jatkajan kannalta edullisimpaan menettelyyn huomioiden kummankin osapuolen pitkän aikavälin tarpeet.

Taloudellisten seikkojen lisäksi on huomioitava, että myydessään maatilansa luopuja luopuu myös usein elämäntyöstään. Tilalliselle ei välttämättä ole tärkeää saada tilasta huippuhintaa, vaan usein tärkeämpää on saada elämäntyölle jatkaja. Henkisesti maataloudesta luopuminen voi monelle olla kova paikka. Sukupolvenvaihdokseen on syytä varata aikaa jo senkin vuoksi, että kaikki osalliset saavat rauhassa tottua ajatuksiin. Myytävä tila sisältää usein myös monivuotisen kodin.

Maatilakaupassa voidaan neuvotella luopujalle jääviksi tiettyjä oikeuksia. Tällainen oikeus voi olla esimerkiksi niin sanottu syytinki eli kiinteistöeläke. Kiinteistöeläkettä taas voidaan kutsua oikeudeksi elatukseen. Yleensä tämä tarkoittaa oikeutta tilan rakennukseen, valoiheen ja lämpöineen. Muita tällaisia oikeuksia voivat olla metsänhakkuuoikeus, polttopuun otto-oikeus ja käyttöoikeus kesämökkiin tai vastaavaan. (Kovalainen & Turpeinen 2000, 23-24.)

3.2.2 Käyvän hinnan määrittäminen

Maatilakokonaisuuden arvo määritetään yleensä siten, että maatilaan sisältyvän kunkin varallisuuslajin, kuten metsämaan, maatalousmaan, asuin- ja tuotantorakennusten, koneiden ja kaluston, kotieläinten, varastojen, arvopapereiden ja tuotantaoikeuksien arvot määritetään erikseen käyttäen kysymyksessä olevaan varallisuuslajiin parhaiten soveltuvaa arvonmäärittämismenetelmää ja näin saadut arvot lasketaan yhteen. (Verohallinto 2011, 20.)

Koskelan tilalla hintaan vaikuttavaa omaisuutta ovat pellot, maatalouden rakennukset, maatilan asuinrakennus, maatalouskoneet, tilatukioikeus sekä sähköliittymä (Hietaoja 2012).

Tämän lisäksi tulee määrätä hinta myös muulle luovutettavalle maatalouden irtaimelle omaisuudelle, kuten siemenet, lannoitteet, polttoaineet, ym. Näiden määrät kuitenkin vaihtelevat paljon ja ne on syytä käsitellä muusta kaupasta erillään.

Maa- tai metsätalouden koneet, kalusto ja laitteet arvostetaan käypään arvoon. Aina ei ole tarpeen selvittää yksityiskohtaisesti tuotantokäytössä olevan konekannan arvoa. Osana maatilavarallisuutta konekanta voidaan lähtökohtaisesti arvostaa meno-jäännösarvon perusteella. Tällaisessa tilanteessa tulee arvoa kuitenkin korjata siten, että menojäännösarvoon lisätään siihen kolmena perintö- tai lahjaverovelvollisuuden alkamista edeltävänä vuotena kohdistetut tasausvaraukset sekä investointiavustukset tai muut vastaavat erät laskennallisilla poistoilla vähennettynä. (Verohallinto 2011, 20- 21.)

Koskelan tilan koneet ovat melko iäkkäitä, ja niistä ei ole jäljellä menojäännöstä, jota voitaisiin käyttää arvon määrittämiseen. Koneille on niiden iästä johtuen hyvin vaikea määrittää käypää myyntihintaa. Arvioitu verotettava jäännösarvo on 5000 euroa. (Hietaoja 2012.)

Pellon arvo määritetään ensisijaisesti kauppahintatiedon tai vertailukauppojen perusteella. Jos mainittuja tietoja ei ole saatavilla, voidaan arvostus suorittaa maakuntakohtaisten keski-arvojen perusteella. Arvot on johdettu Maanmittauslaitoksen

maatalousmaan kauppahintatiedoista käyttäen yli 2 ha viljeltyä maata koskevien kiinteistökauppojen keskiarvohintoja vuosilta 2006-2010. (Verohallinto 2011, 24 -25.)

Satakunnan alueen pellon keskihinta on 8300 €/ha, joka sisältää salaojien arvon, noin 500 €/ha (Verohallinto 2011, 25). Koskelan tilan pellot ovat kaikki salaojittamatta, joten niiden arvo on 7800 €/ha. Koska omaa peltoa on 17 ha, muodostuu näiden arvoksi yhteensä 132.600 €.

Tilatukioikeus on siirtokelpoinen oikeus. Se voi siirtyä maatilán tai pellon luovutuksen yhteydessä tai tietyin rajoituksin myös erikseen. Tukioikeus yhdessä tukikelpoisen maatalousmaan hallinnan kanssa on vuoden 2007 alusta lähtien ollut tilatuen saamisen edellytyksenä. Vakiintuneen käytännön mukaan tilatukioikeuden arvoksi katsotaan tasatuen vuotuinen määrä hehtaaria kohti. Tasatuen määrä alueittain vahvistetaan tammikuussa annettavalla valtioneuvoston asetuksella. (Verohallinto 2011, 22.)

Vuoden 2011 tasatuen määrät ovat (VNA 49/2011)

A-tukialue	248,60 €/ha
B-C2 -tukialue	202,50 €/ha
C2- C4–tukialue	167,98 €/ha

Koskelan tila sijaitsee B–tukialueella ja tilatukioikeus on koko 32 hehtaarin peltoalalle. Tällöin tilatukioikeuden verotettava arvo on $202,50 \text{ €/ha} \times 32 \text{ ha} = 6480 \text{ euroa}$.

Verohallinnossa ei ole käytettävissä maa- ja metsätalouden tuotantorakennusten ominaisuustietoja muiden rakennustyyppien tapaan. Yksilöllinen arvostaminen edellyttää merkittävimpien tuotantorakennusten ominaisuustietojen selvittämistä arvostamisratkaisun perusteeksi. Uusien tai uudehkojen rakennusten osalta rakentamiskustannukset muodostavat lähtökohdan arvostamisratkaisulle. Finanssialan keskusliiton ”Rakennusten arviointiohjetta” voidaan käyttää apuna arvojen määrittämisessä. Jos tuotantorakennusten käyvän arvon määrittämiseksi ei ole käytettävissä edellä mainittuja rakennusten ominaisuustietoja, arvostuksen perusteena voidaan käyttää menojäännösarvoa. Tällöin on rakentamisen tai peruskorjauksen kohteena olleiden rakennusten arvoa korotettava. (Verohallinto 2011, 23 -24.)

Maatiloilla, joilla harjoitetaan aktiivista tuotannollista toimintaa, rakennusten arvoksi tulee menojäännösarvon pienuudesta huolimatta katsoa yleensä vähintään 5.000-10.000 euroa (Mts. 24). Koskelan maatilan rakennukset ovat vanhahkoja ja heikkokuntoisia. Rakennuksia on kuitenkin useita, ja ne ovat osittain tuotantokäytössä, joten niiden arvoksi on hyvä määrittää ohjeen antama 10.000 euroa.

Kiinteistöjen arvostamista käsitellään erikseen maapohjan ja rakennuksen osalta. Käytännössä arvostamisen kohteena on kuitenkin kiinteistö kokonaisuudessaan eli rakennus ja tontti yhdessä. Tällöin myös arvostamisratkaisu perustuu pääsääntöisesti kiinteistökokonaisuuden arviointiin. Rakennuksen arvostaminen tapahtuu kustannusarvomenetelmää (todellisiin tai tarkoituksenmukaisiin rakennus- tai muihin tuotantokustannuksiin sekä kohteen käytettävyyteen perustuva menetelmä) käyttäen, kun taas maapohjan arvostaminen tapahtuu kauppa- arvomenetelmällä (käypä arvo määritetään vertailukohteissa toteutuneiden kauppahintojen perusteella). (Verohallinto 2011, 2, 4, 12.)

Tilan asuinrakennus on rakennettu 1900-luvun alussa eikä sitä ole peruskorjattu. Käyvän arvon määrittäminen näin vanhalle rakennukselle on hankalaa. Asuinrakennuksen arvoksi voidaan laittaa esimerkiksi 15.000 euroa. (Hietaoja 2012.)

Sähköliittymä on myös verottajalle arvostettavaa omaisuutta. Tälle alueelle sähköliittymä Lankosken Sähkön tuottamana on arvoltaan 1.800 euroa. (Hietaoja, 2012). Taulukossa 1. on esitetty Koskelan tilan varallisuus.

TAULUKKO 1. Koskelan tilan varallisuus

Koskelan tilan varallisuus	Kerroin	Hinta €	Yhteensä
<i>Pelto ha</i>	17	7 800,00 €	132 600,00 €
<i>Tilatukioikeus</i>	32	202,50 €	6 480,00 €
<i>Maatalousrakennukset</i>	1	10 000,00 €	10 000,00 €
<i>Maatalouden koneet</i>	1	5 000,00 €	5 000,00 €
<i>Asuinrakennus ja tontti</i>	1	15 000,00 €	15 000,00 €
<i>Sähköliittymä</i>	1	1 800,00 €	1 800,00 €
YHTEENSÄ			170 880,00 €

Verohallinnon ohjeiden mukaan Koskelan tilan käypä arvo on siis 170.880 euroa (Ks. Taulukko 1). Tästä summasta 75 % on 128.160 euroa, joka on alin summa, jolla tila voidaan siirtää, jotta verottaja käsittelee tilan siirron suorana kauppana.

3.2.3 Verotus

Yleensä suorassa kaupassa myyjälle syntyy myyntivoittoa, joka seuraavien edellytysten täytyessä on verovapaata:

- Ostaja on myyjään lakimääräisessä perimyssuhteessa oleva sukulainen (lapsi, lastenlapsi, sisarus, sisar- tai velipuoli)
- Myyjä luovuttaa maatalouteen tai maa- ja metsätalouteen kuuluvaa kiinteää omaisuutta
- Myyjä on omistanut kaupan kohteen yli kymmenen vuotta itse tai saanut sen lahjaksi tai perinnöksi, jolloin omistusaikaan luetaan myös hänelle kohteen luovuttaneen edeltäjän omistusaika. (Stenlund 2003, 92.)

Kauppaan sisältyvän irtaimen omaisuuden myyntihinta on myyjälle maatalouden verotettavaa tuloa. Hinnasta poistetaan poistamaton hankintameno, jolloin erotus on maatalouden tuloa. Sukupolvenvaihdon verovapaus koskee ainoastaan kiinteää omaisuutta. (Stenlund 2003, 93.)

Kauppaan sisältyvän kiinteistön osuudesta ostaja suorittaa 4 %:in varainsiirtoveron. Irtaimesta omaisuudesta varainsiirtoveroa ei makseta. Kaupassa on siis tärkeää eritellä kiinteä ja irtain omaisuus. Mikäli nämä sekoittuvat, maksetaan koko kauppahinnasta varainsiirtovero. Arvonlisäverolain mukaan kauppa voidaan tehdä ilman arvonlisäveroa, koska ostaja jatkaa myyjän toimintaa ja käyttää tältä saamiaan tavaroita ja palveluita arvonlisäverovähennykseen oikeuttavaan tarkoitukseen. (Mts. 93.)

3.2.4 Kannattavuus

Suoran kaupan kannattavuus on kaikkien osapuolien kannalta kovasti riippuvainen kauppahinnasta. Mikäli kauppahinta on tilan tuottomahdollisuuksiin nähden liian korkea, se vaarantaa tilan olemassaolon sekä jatkajan talouden. Toisaalta taas liian alhainen hinta voi heikentää luopujan taloudellista tilannetta ratkaisevasti. Tästä johtuen onkin kauppahinta aina syytä neuvotella kaikkia osapuolia tyydyttäväksi, tilan varat, velat ja mahdollisuudet huomioon ottaen.

Tilan on pystyttävä tuottamaan riittävästi, jotta sen ostamisesta koituneet kulut saadaan katettua. Tuottamattomasta tilasta ei kannata maksaa. Esimerkiksi 120 000 € laina, 3 %:in korolla ja 20 vuoden laina-ajalla aiheuttaa 7986,20 € vuotuiset hoitokulut. (Lainalaskuri 2012). Vaikka maatila nykyisellään olisi kannattava, tulee ennen sukupolvenvaihdoksen toteutusta laskea tarkoin, mikä on tilasta maksettava järkevä hinta.

3.3 Lahja

3.3.1 Yleistä lahjasta

Lahja on yksipuolinen oikeustoimi, jolla omaisuuden omistusoikeus siirretään toiselle ilman vastiketta. Lahjan tunnusmerkkinä voidaan pitää muun muassa sitä, että lahja olennaisesti vähentää antajan varallisuutta ja lisää saajan varallisuutta. Edelleen lahjaan kuuluu se, että varallisuus siirtyy henkilöltä toiselle vastikkeetta vapaaehtoisella luovutuksella. Perintö- ja lahjaverolain mukaan käyvän hinnan ja sitä pienemmän vastikkeen erotus katsotaan lahjaksi, jos käytetty vastike on enintään 75 % käyvästä arvosta. (Kess 2011, 25.)

3.3.2 Vaikuttavat tekijät

Tilan lahjoittaminen on luopujalle taloudellisesti raskasta, mutta toisaalta se vapauttaa luovuttajan kaikista veroseuraamuksista. Veroseuraamukset kohdistuvat lahjan saajaan. Sukupolvenvaihdostilanteissa on lahjaveroon mahdollista vaatia ja saada huojennusta. Huojennuksen saaminen ei edellytä sukulaisuussuhdetta luovuttajan ja lahjansaajan välillä. (Lakari 2009, 11- 12.)

Lahjaan sisältyvän irtaimen omaisuuden osuus käsitellään lahjan antajan verotuksessa yksityiskäyttöön ottamisena. Luovutushintana pidetään alkuperäistä hankintahintaa. Käyvän hinnan ollessa poistamatta olevaa hankintahintaa (jäännösarvoa) suurempi muodostuu lahjoittajalle verotettavaa maatalouden tuloa. (Stenlund 2003.)

Lahjan saajaa koskee myyntirajoitus. Jos hän luovuttaa lahjaksi saamastaan maatilasta pääosan (yli puolet) ennen kuin viisi vuotta on kulunut perintö- ja lahjaverotuksen toimittamisesta, verovelvollinen joutuu maksamaan saamansa verohuojennuksen 20 prosentilla korotettuna ja maksuaikaedun perusteella maksamatta olevat erät pannaan maksuun seuraavan kantoerän yhteydessä. (Mts. 96- 97.)

Lahjakirjaan voidaan sisällyttää erilaisia ehtoja omistus- ja hallintaoikeuden siirtymisen ajankohdista, lahjaa koskevista rajoituksista ja vaikutuksista lahjaan. Jos luovuttaja pidättää elinikäisen hallintaoikeuden, ei verohuojennuksen edellyttämä jatkumisvaade täyty. (Mts.96.)

3.3.3 Verotus

Lahjan saajat jaetaan kahteen veroluokkaan:

I veroluokka: (ks. taulukko 2.) Lapset (myös ottolapset) ja heidän rintaperillisensä (lapsenlapset, lapsenlapsenlapset jne.), aviopuoliso, aviopuolison lapsi ja heidän rintaperillisensä, isä, äiti, isovanhemmat sekä avopuoliso, jos tällä on yhteinen lapsi perittävän kanssa tai jos tämä on ollut perittävän kanssa aiemmin avioliitossa.

II veroluokka: (ks. taulukko 3.) Kaikki muut - esimerkiksi sisarukset ja heidän jälkeläisensä, perittävän vanhempien sisarukset, avopuoliso. (Veronmaksajien keskusliitto 2011a.)

Veron määräytymisen perusteena on lahjan käyvä arvo. Lahjavero määräytyy veroluokan ja lahjan verotettavan osuuden perusteella taulukoiden 2 ja 3 mukaisesti.

TAULUKKO 2. Lahjaverotus - 1. veroluokka, lahja annettu 1.1.2009 tai sen jälkeen

Verotettavan osuuden arvo, €	Veron vakioerä osuuden alarajan kohdalla, €	Vero alarajan ylimenevästä osasta, %
4 000 - 17 000	100	7
17 000 - 50 000	1 010	10
50 000 - 200 000	4 310	13
200 000 -	23 810	16

TAULUKKO 3. Lahjaverotus - 2. veroluokka, lahja annettu 1.1.2009 tai sen jälkeen

Verotettavan osuuden arvo, €	Veron vakioerä osuuden alarajan kohdalla, €	Vero alarajan ylimenevästä osasta, %
4 000 - 17 000	100	20
17 000 - 50 000	2 700	26
50 000 -	11 280	32

Perintö- ja lahjaverotuksessa on määräykset verohuojennuksesta ja maksuaikaedusta koskien sukupolvenvaihdoksia. Verohuojennuksen edellytykset ovat seuraavat:

- Lahja on maatila tai osa sitä.
- Lahjan saaja jatkaa maatalouden tai maa- ja metsätalouden harjoittamista lahjaksi saamallaan maatilalla.
- Lahjaveron suhteellinen osa koko verosta on suurempi kuin 850 €. Tämän alle huojennuksia ei myönnetä. (Stenlund 2003, 95.)

Kun sukupolvenvaihdoshuojennuksen ehdot täyttyvät, määrätään vero käytännössä tilan vertailuarvoon eikä käypään arvoon perustuen. Yksinkertaisesti ilmaistuna 40 %

tilan vertailuarvosta on se arvo, jonka mukaan lahjaverot määrätään. Sen lisäksi, että itse veron määrään voi saada alennusta, on maksuun pannuille veroille mahdollista saada maksuaikaa. Sekä huojennus että maksuaikaetu on vaadittava ennen lahja- tai perintöverotuksen toimittamista. (Lakari 2009, 30-31.)

Perintö- ja lahjaverolain varsin mutkikas huojennuksen laskemista koskeva säännös johtaa käytännössä yleensä veron määräämiseen siten, että yritysvarallisuus arvostetaan 40 prosenttiin varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain mukaisesta arvosta. Perintö- tai lahjaverot lasketaan näin saadun arvon perusteella. (Veronmaksajien keskusliitto 2011b.)

Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että mikäli huojennukseen oikeuttavat säännöt täyttyvät voidaan maatilán arvo laskea seuraavasti. Lahjan saaja on antajan lapsi. Verottajan käypä arvo tilalle on 100 000 €, joten jatkajan on maksettava perintövero 40 000 €:sta, jolloin vero on 1 500 €. (Veronmaksajien keskusliitto 2011b.)

Maksuaikaetu on mahdollista myöntää vähintään 1700 euron suuruiselle verolle. Tätä pienemmät verot on maksettava normaaliin tapaan ilman maksuaikaa. Vero, jonka maksamiseen on myönnetty pidennystä, kannetaan yhtä suurina, vähintään 850 euron suuruisina vuotuiserinä viiden vuoden aikana. Pidennetyltä maksuajalta ei peritä korkoa. (Mts. 31.)

3.3.4 Kannattavuus

Maatilan lahjoittaminen on luopujalle taloudellisesti raskasta ja hänen on pystyttävä turvaamaan toimeentulonsa jollakin muulla tavalla kuin maatilakaupan tuloilla.

Jatkajalle lahjaverot voi tulla yllättävän kalliiksi. Esimerkiksi lahjoitettaessa tila ei-lähisukulaíselle tulisi 171 000 euron maatilasta maksaa lahjaverot 50 000 €. Tämä on vajaa kolmannes maatilán koko arvosta. Vaikka verottajan laskemat arvot maatilalle ovat usein reaalista arvoa pienemmät, on lahjaveron määrä silti huikea. Tästä summasta on mahdollista hakea ja saada huojennusta, jolloin lahjaverot pienenee huomattavasti. Samoin kuin liian suuri kauppasumma, voi myös liian raskaat lahjaverot heikentää sekä maatilán, että jatkajan maksukykyä.

Lahjaa suunniteltaessa tulee ottaa huomioon myyntirajoitus sekä huojennussäännöksissä mainitut takaisin perinnät. Maatilan toimintaa on jatkettava, jotta lahja on kannattavaa ottaa vastaan.

3.4 Lahjanluonteinen kauppa

Kauppahinnan ollessa yli puolet maatilan käyvästä arvosta, ei lahjaveroa määrätä ollenkaan. Edellytyksenä kuitenkin on, että ostaja jatkaa maatilan toimintaa ja lahjaveron huojennusperusteet täyttyvät. (Stenlund, 2003, 98.) Mikäli kaupan hinta on alle puolet käyvästä arvosta, syntyy käyvän arvon ja kauppahinnan erotuksesta lahja, josta määrätään lahjavero. Tässäkin tapauksessa pätevät lahjaveron huojennussäännöt. (Mts. 99.)

Lahjanluonteinen kauppa on käyttökelpoinen, kun maatilasta ei haluta huippuhintaa, vaan tarkoituksena on luovuttaa maatila jatkajalle varsin vähin kustannuksin. Kauppahinnassa on runsaasti neuvotteluvaraa. Esimerkiksi 200 000 € maatilalla kauppahinta voidaan lahjanluonteisessa kaupassa neuvotella 150 000 € (75%) ja 100 000 € (50%) välille. Mikäli mennään tämän alle, määrätään erotuksesta lahjavero.

Koskelan tilan tapauksessa käypä arvo verottajan mukaan n. 171 000 €. Verottajan ohjeiden mukaan maatila voidaan myydä jatkajalle 85 501 €:n hintaan, jolloin lahjaveroa ei määrätä, tällöin on kysymyksessä lahjanluonteinen kauppa. Mikäli mennään tämän alle, määrätään erotuksesta lahjavero.

4. TARKASTELU KOSKELAN MAATILAN KANNALTA

Koskelan maatilalla yhtymän perustaminen ja ns. vaiheittainen sukupolvenvaihdos on yksi vaihtoehto. Luopujalla on edelleen halua olla mukana maatilan toiminnassa ja yhteisesti töiden tekeminen olisi molemmille osapuolille hyödyllistä. Jatkaja saa neuvoja tarvittaessa, ja luopuja saa nuorta työvoimaa rinnalleen.

Luopuja on kuitenkin jo hakenut ja saanut MYEL-vanhuuseläkkeen. Eläkkeen määrä tulisi todennäköisesti reilusti laskemaan, mikäli tuloja tulisi lisäksi myös maataloude-

ta. Karkeasti voisi sanoa, että luopuja saa saman rahallisen hyödyn joko suoraan eläkkeenä tai työtä tekemällä. Tämä tuskin motivoi jatkamaan maataloutta.

Koskelan tilan liikevaihto on verraten pieni, ja koska tilalla ei ole maa- ja metsätalouden lisäksi muuta merkittävää toimintaa, on perusteltua säilyttää tila yksinkertaisesti maatilana. Yhtymämuodossa ei saada yrityksen toimintaan mitään uutta.

Mikäli ajatellaan puhtaasti maatilan jatkuvuuden kannalta, on maatilan siirtäminen jatkajalle todennäköisesti kannattavinta suorittaa lahjanluonteisena kauppana. Tila voidaan myydä hintaan, joka on puolet verottajan käyvästä hinnasta, ilman että lahjaveroseuraamuksia tulee. Näin toimimalla saadaan jatkajalle mahdollisimman edullinen tilanne jatkaa maatilan pitoa ja luopuja saa tilan arvosta myös osansa.

Mikäli tila halutaan luovuttaa alle 50 % hintaan, joudutaan alle menevästä osasta maksamaan lahjaveroa. Näihin lahjaveroihin on mahdollista hakea ja saada huojennusta (katso luku 3.2.3).

Seuraavaan taulukkoon on laskettu huojennuksen vaikutus Koskelan maatilan arvoon.

TAULUKKO 4. Huojennuksen vaikutus Koskelan maatilan arvoon lahjaverotuksessa

<i>Koskelan tilan varallisuus</i>	<i>Yhteensä</i>	<i>Huojennettu arvo</i>
<i>Pelto ha</i>	132 600,00 €	53 040,00 €
<i>Tilatukioikeus</i>	6 480,00 €	2 592,00 €
<i>Maatalousrakennukset</i>	10 000,00 €	4 000,00 €
<i>Maatalouden koneet</i>	5 000,00 €	2 000,00 €
<i>Asuinrakennus</i>	15 000,00 €	6 000,00 €
<i>Sähköliittymä</i>	1 800,00 €	720,00 €
YHTEENSÄ	170 880,00 €	68 352,00 €

Tällä huojennetulla arvolla voidaan laskea lahjaverot kaupoissa, joissa maatilan hinta jää alle puoleen verottajan käyvästä hinnasta. Mikäli Koskelan maatila myydään esim. 40 % osuudella verottajan käypään hintaan nähden, on lahjaveron määrä 8942,91 euroa (Ks. taulukko 5.) Jos maatilan hintaa halutaan hilata näin alas, alkaa lahjaveromuodostua merkittäväksi.

TAULUKKO 5. Esimerkkejä lahjaveron muodostumisesta

Verottajan käypä arvo 171 000 €

Kauppasumma %	50 %	40 %	10 %
<i>Kauppahinta</i>	85 500,00 €	68 400,00 €	17 100,00 €
<i>Lahjan osuus €</i>	85 500,00 €	102 600,00 €	153 900,00 €
<i>Lahjan osuus %</i>	50 %	60 %	90 %
<i>Huojennettu arvo 40 %</i>	68 352,00 €	68 352,00 €	68 352,00 €
<i>Lahjaveron pohjana käytettävä summa</i>	34 176,00 €	41 011,20 €	61 516,80 €
<i>Lahjavero alarajan kohdalla</i>	2 700,00 €	2 700,00 €	11 280,00 €
<i>Lahjavero ylittävältä osalta</i>	4 465,76 €	6 242,91 €	3 685,38 €
<i>Lahjavero yhteensä</i>	7 165,76 €	8 942,91 €	14 965,38 €

Lahjaveron pohjana käytetty arvo saadaan, kun maatilán huojennettu arvo kerrotaan lahjan osuudella prosenteissa.

Tämän työn sisältöön ei kuulunut tilán metsien siirto jatkajalle. Kuitenkin on otettava huomioon, että metsät on usein merkitty samoiksi perustiloiksi peltojen kanssa. Mikäli pellot halutaan kokonaan irrottaa metsäalasta ja jättää luopujalle, on pellot loh-kottava irti näistä perustiloista. Tämä on maamittaustoimiston kautta tehtävä toi-menpide ja saattaa pahimmillaan maksaa jopa 1000 €/ pelto. (Hietaoja 2012.)

Jatkajan kannalta olennainen asia on myös nuoren viljelijän aloitustuki (Ks. Nuoren viljelijän aloitustuki, luku, 2.3.1). Mikäli aloitustukea on mahdollista saada, helpottaa se osaltaan aloittavan viljelijän taloudellista painetta. Koskelán maatilalla yrittäjätulo on vuodessa n. 11 000 €. (Ks. taulukko 6.)

TAULUKKO 6. Koskelan maatalon yrittäjätulo

Maatalouden tulot	ha	€/ha	
Kaura	16	470,50 €	7 528,00 €
Nurmi	16	560,50 €	8 968,00 €
Yhteensä			16 496,00 €
Laina			
120 000,00 €		3 %	Vuosikorko
Korkot vuodessa			3 565,00 €
Poistot			
Koneet	5 %	10 000,00 €	500,00 €
Rakennukset	12 %	5 000,00 €	600,00 €
Kunnossapito			400,00 €
Vakuutukset			200,00 €
Yleiskustannukset			100,00 €
Yrittäjätulo			11 131,00 €

Yrittäjätulo on laskettu nuoren viljelijän aloitustuen ehdoilla, jolloin laskuissa ei oteta huomioon yrittäjän omaa palkkaa. Tarkempi selvitys kuluista ja tuloista on esitetty liitteessä 1. Yrittäjätulo ei näytä riittävän nuoren viljelijän aloitustuen saamiseen. On kuitenkin huomattava, että mikäli lainan määrä ja tätä kautta korot ovat vuotuisesti pienemmät, nousee myös yrittäjätulo, joten velan määrä vaikuttaa epäsuorasti myös mahdollisuuteen saada nuoren viljelijän aloitustukea. Alemman tukitason saamiseen maatalouden osuus on riittävä, mutta kokonaistulot tulisi nostaa yli 15 000 €:n, jotta tuen voi saada. Tämä voisi tapahtua esimerkiksi koneurakoinnilla tai metsätuloilla.

Kuten todettua, luopujalla ei enää ole mahdollisuutta luopumistukeen, mutta jatkajalle suosittelen ehdottomasti nuoren viljelijän aloitustuen hakemista. Maatalouden tulojen lisäksi yrittäjätuloa voidaan kasvattaa metsätalouden tuloilla tai koneurakoinnilla, 4000 € lisätulojen hankkiminen ei välttämättä tarvitse kuvinkaan suuria ponnistuksia, mutta nuoren viljelijän aloitustuen saaminen on iso taloudellinen apu. Varsinkin mikäli jatkossa halutaan toteuttaa tuotannollisia investointeja, on korkotukilaina näissä hyödyntämisen arvoinen etu.

Mielestäni sukupolvenvaihdos Koskelan maatilalla on järkevintä toteuttaa lahjanluonteisena kauppana. Kauppahinta tulee sopia mieluummin lähemmäs 50 % kuin 75 % prosenttia, mikäli mahdollista, jopa hieman tätä alemmas. Maatilalla on tulevaisuudessa tehtävä tuotannollisia investointeja niin konekantaan kuin rakennuksiin, jotka ovat molemmat jo melko iäkkäitä. Näin taataan tehokkaan maatalouden jatkuminen tilalla. Näiden investointien tekemistä tukisi ehdottomasti se, että maatilán kauppahinta olisi kohtuullinen.

Suosittelen myös tilán metsien liittämistä kauppaan, koska metsien pilkkominen irti pelloista on kallista. Koska metsien siirto jatkajan nimiin olisi todennäköisesti jossakin vaiheessa edessä, ei niiden erottaminen tunnu järkevältä. Tilán metsiin voidaan tarvittaessa jättää luopujalle hakkuu-oikeuksia, mikäli luopuja näin haluaa.

5. JOHTOPÄÄTÖKSET

Maatilán sukupolvenvaihdos on kokonaisuudessaan pitkä ja vaikea prosessi. Siihen liittyy suorastaan järkyttävä määrä erilaisia seikkoja, jotka on selvitettävä, ennen kuin sukupolvenvaihdosta voidaan lähteä toteuttamaan. Yksinkertaisimmillaan sukupolvenvaihdos on, kun tila luovutetaan kaikkineen isältä pojalle ja jatkaja maksaa tilasta käyvän hinnan. Näin yksinkertainen tilanne kuitenkin harvoin on. Oman lisänsä vaihdoksen suunnitteluun tuo luopujalle jätettävä omaisuus, mikä on tilán todellinen arvo, mikä on tilán tuotto ja paljonko tilalla on velkoja. Lisäksi on mietittävä, onko tilaan vaateita muilla kuin jatkajalla. Tilassa on mahdollisesti kiinni monen sisaruksen perintö.

Sukupolvenvaihdos on toteutettava niin, että rauha perhepiirissä säilyy. Hinnan on oltava ostajaa ja myyjää miellyttäviä ja myös muut sukulaiset on tarpeen vaatiessa huomioitava. Sukupolvenvaihdoksen toteuttamisessa on ensisijaisesti pyrittävä siihen, että jatkajalle siirtyvä tila on elinkelpoinen myös sukupolvenvaihdoksen jälkeen. Tilasta maksettava hinta, tilán velat ja velvollisuudet (kuten syytinki) eivät saa käydä jatkajalle liian raskaiksi.

Yhtymä ja vaiheittainen sukupolvenvaihdos sopivat hyvin tilanteeseen, jossa luopujat eivät vielä ole luopumisiässä, mutta jatkajat ovat parhaassa työiässä. Tässä vaiheessa osa tilasta siirretään jatkajille ja toimintaa jatketaan yhtymänä. Hyötynä saavutetaan se, että jatkajat sitoutuvat jatkamaan tilaa eivätkä lähde työn perässä pois tilalta ja jos tila tekee hyvää taloudellista tulosta, verotuksellisesti tulos jakautuu useammalle verovelvolliselle verotettavaksi ja näin verojen kokonaismäärä pienenee tilaa kohti. Koskelan tilan kyseessä ollessa yhtymä ei ole paras vaihtoehto, sillä luopuja on jo vanhuuseläkkeellä. Koska vaiheittainen sukupolvenvaihdos on vain osittainen ratkaisu, lopullinen tilan koko siirto jatkajalle jää odottamaan tulevaisuuteen. Lisäksi vaarana on että esimerkiksi luopujan äkillinen kuolema saattaa muuttaa asetelmaa jatkajan ja perikunnan tullessa neuvottelukumppaneiksi. Tätä silmällä pitäen luopujan tekemä testamentti jatkajan hyväksi turvaisi jatkajan asemaa.

Perinteisesti maatilojen sukupolvenvaihdokset on tehty suorana kauppana tai lahjana. Näiden kahden yhdistelmä on varmasti useimmissa tapauksissa käyttökelpoisin tapa hoitaa maatalan sukupolvenvaihdos. Verottajan huojennussäännösten nojalla maatila, jolla maanviljelyä jatketaan riittävässä laajuudessa, voidaan myydä hinnalla, joka on yli 50 % verottajan käyvästä arvosta ilman, että kaupasta tulee veroseuraamuksia. Kauppahinnassa on reilusti neuvotteluvaraa, joten se voidaan säätää sekä ostajalle, että myyjälle sopivaksi.

Maatila voidaan toki myös myydä käypään hintaan tai lahjoittaa kokonaan. Uskoisin käyvän hinnan kauppohen olevan melko harvinaisia. Kun tilaa ollaan jättämässä jatkajalle, on tilan hoidon jatkuvuus usein tärkeämpää kuin huippuhinta. Maatalan elinvoiman kannalta on merkittävää, ettei jatkajaa laiteta heti alusta valtavan velkataakan alle.

Maatalan lahjoittamista kokonaan ilman vastiketta en suosittele. Maatila on pienimmilläänkin arvokasta omaisuutta ja siitä määrättävä lahjaveron voi nousta sietämättömäksi. On varmasti mielekkäämpää maksaa tilasta luopujalle kuin lahjaverona valtiolle.

Kaikissa sukupolvenvaihdostapauksissa on erittäin tärkeää selvittää tilan tulevaisuus mahdollisimman tarkkaan. Tilasta tulee tehdä talouslaskelmat, jotta saadaan selville,

paljonko tila tuottaa ja mitä siitä kannattaa maksaa. Kaikissa tapauksissa on verottajalta vaadittava etukäteen ennakkopäätös tilan siirrosta. Lisäksi tulee ELY-keskukselta hakea ennakkopäätös tilan tuista. Näin pystytään minimoimaan yllätysten mahdollisuudet.

Maatilan sukupolvenvaihdos on monimutkainen ja arka aihe, mutta huolellisella valmistelulla ja tarkalla suunnittelulla se on mahdollista toteuttaa kaikkia osapuolia tyydyttävästi ja maatilan elinvoima säilyttäen. Sukupolvenvaihdosten onnistunut toteuttaminen on ehdoton edellytys maatalouden jatkuvuudelle maassamme. Nuorille viljelijöille on annettava kaikki mahdollinen tuki, jotta me voimme jatkossakin nauttia puhtaasta kotimaisesta ravinnosta ja puhtaasta maaseudusta!

LÄHTEET

A 30.4.2008/299 § 4 Valtioneuvoston asetus maatalouden investointituesta ja nuoren viljelijän aloitustuesta

Hakuopas. 2012. Maataloustukien hakuopas. Maaseutuvirasto.

Hietaoja, T. 2012. Sukupolvenvaihdosneuvoja. ProAgria Satakunta. Haastattelu 23.01.2012.

Juusela, J. & Tuominen, S. 2010. Sukupolvenvaihdoksen verotus. Helsinki: WSOYpro Oy.

Kess, M. 2011. Onnistunut sukupolvenvaihdos. Helsinki: Edita.

Kiviranta, Esko. 2012. Maatilaverotus.

<http://www.wsoypro.fi.ezproxy.jamk.fi:2048/wsoypro.aspx?navi=Onlinepalvelut.Yritysonline&prevpos=mv&pos=mv&page=selain&ts=yo&openhaku=&gethere=>. Viitattu 2.5.2012.

Koivunen, M. 2001. Maatilojen ja pienyritysten sukupolvenvaihdosprosessin ominaispiirteiden vertailu. Helsinki: MTT Taloustutkimus.

Kovalainen, M. & Turpeinen, T. 2000. Maatilan sukupolvenvaihdos – Opas sukupolvenvaihdoksen verotuksellisista ja oikeudellisista kysymyksistä. Oulu: Kirjapaino Kaleva.

L 29.11.1996/931 § 4 Varainsiirtoverolaki

Lainalaskuri. 2012. Viitattu 13.2.2012. <http://www.lainalaskuri.fi/calc-monthlypayment.php>

Lakari, T. 2009. Yritystoiminnan lopettaminen ja sukupolvenvaihdos. Helsinki: Vero-tieto OY.

Maaseutuvirasto. 2010. Nuoren viljelijän aloitustuki, perusteet tuen hakemiselle. Viitattu 2.2.2012.

<http://www.mavi.fi/fi/index/maaseudunrahoitus/nuorenviljelijanaloitustuki.html>

Maatalousyrittäjien eläkelaitos, 2012a. Luopuminen maataloudesta. Viitattu 13.2.2012. <http://www.mela.fi/Elaketurva/Luopumistuki/Luopuminen-maataloudesta> Ohjeet maatalouden luopumistuen hakemiseksi.

Maatalousyrittäjien eläkelaitos. 2012b. Luopumistuki. Viitattu 24.4.2012. <http://www.mela.fi/Elaketurva/Luopumistuki/Luopuminen-maataloudesta/Sukupolvenvaihdosluovutus/> Perustietoa maatalouden luopumistuesta.

Maatilan sukupolvenvaihdoksen opas, 2011. Osuuspankin opas maatilan sukupolvenvaihdokseen. Viitattu 2.2.2012.

<https://www.op.fi/op/yritysassiakkaat/maatalousyrittajan-palvelut/maailan-sukupolvenvaihdoksen-opas?cid=151506633&srccid=151511505&srcpl=4>

Maatilayrityksen yhtiöittäminen. 2007. Keuruu: Otavan kirjapaino.

Stenlund, A. 2003. Maatalouden verosuunnittelu. Helsinki: Multikustannus OY.

Varsinais- Suomen ELY- keskus, 2010. Maatalouden rakennetuet – Nuoren viljelijän aloitustuki. Viitattu 13.2.2012.

http://www.mtk.fi/liitot/varsinaissuomi/tarmokas/fi_FI/Materiaalipankki/files/83302444316108137/default/spv_aloitustuki.pdf

Verohallinto, 2011. Varojen arvostamista perintö- ja lahjaverotuksessa koskevan Verohallinnon ohjeen päivittäminen. Ohje omaisuuden arvostamisesta. 22.11.2011.

Viitattu 9.2.2012. [http://www.vero.fi/fi-](http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Perinto_ja_lahjaverotus/Varojen_arvostamista_perinto_ja_lahjaver%2819144%29)

[FI/Syventavat_veroohjeet/Perinto_ja_lahjaverotus/Varojen_arvostamista_perinto_ja_lahjaver%2819144%29](http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Perinto_ja_lahjaverotus/Varojen_arvostamista_perinto_ja_lahjaver%2819144%29)

Veronmaksajien keskusliitto a, Lahjaverotus. 2011. Viitattu 8.2.2011.

<http://www.veronmaksajat.fi/omatveroasiat/lahjat>

Veronmaksajien keskusliitto b, Yritysten sukupolvenvaihdosten 10.3.2009 . Viitattu

25.4.2012. <http://www.veronmaksajat.fi/yritystenverotus/sukupolvenvaihdos>

Immonen, R. & Lindgren, J. 2009. Onnistunut sukupolvenvaihdos. Helsinki: Talentum.

LIITTEET:

Liite 1. – Laskelma Koskelan maatalan yrittäjätulosta nuoren viljelijän aloitustukea varten.

	Kerroin €		Yhteensä
Maatalouden tulot			
Kaura			
Tuet			
Tilatuki €/ha	1	202,5	202,5
LFA-tuki €/ha	1	220	220
Ymp. Tuki €/ha	1	138	138
Muut tuotot			
Myyntitulo €/tn	3	160	480
Tulot yhteensä			1040,5
Menot			
Traktoriyö +työkoneet h	4	30	120
Siemen kg	200	0,4	80
Lannoite tn	0,25	520	130
Kasvinsuojelu	1	50	50
Puinti	1	70	70
Kuivaus	3000	0,04	120
Menot yhteensä			570
Tulos/ha			470,5
	Kerroin €		Yhteensä

Maatalouden tulot***Nurmi******Tuet***

Tilatuki €/ha	1	202,5	202,5
LFA-tuki €/ha	1	220	220
Ymp. Tuki €/ha	1	138	138

Muut tuotot

Myyntitulo €/kg	15000	0,03	450
Tulot yhteensä			1010,5

Menot

Traktoriyö +työkoneet h	3	30	90
Siemen kg	200	0,4	80
Lannoite tn	0,25	520	130
Kasvinsuojelu	1	50	50
Korjuu	1	100	100

Menot yhteensä			450
Tulos/ha			560,5